

**ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ**

της 22ας Σεπτεμβρίου 2016

σχετικά με τις μεσοπρόθεσμες ευπάθειες του τομέα οικιστικών ακινήτων του Λουξεμβούργου

(ΕΣΣΚ/2016/09)

(2017/C 31/06)

ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΣΤΗΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

Έχοντας υπόψη τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 1092/2010 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, σχετικά με τη μακροπροληπτική επίβλεψη του χρηματοοικονομικού συστήματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τη σύσταση Ευρωπαϊκού Συμβουλίου Συστημικού Κινδύνου<sup>(1)</sup>, και ιδίως τα άρθρα 3 και 16,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

- (1) Η έως τώρα εμπειρία πολλών χωρών καταδεικνύει ότι η εκδήλωση ευπαθειών στον τομέα των οικιστικών ακινήτων μπορεί να εγείρει σημαντικούς κινδύνους για την εγχώρια χρηματοπιστωτική σταθερότητα, να έχει σοβαρές αρνητικές συνέπειες για την πραγματική οικονομία και ενδεχομένως και αρνητικές δευτερογενείς επιπτώσεις σε άλλες χώρες.
- (2) Πρόσφατα το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Συστημικού Κινδύνου (ΕΣΣΚ) ολοκλήρωσε μία αξιολόγηση των ευπαθειών που αφορούν τα οικιστικά ακίνητα σε επίπεδο Ένωσης με τρόπο συστηματικό και προσανατολισμένο στο μέλλον. Στο πλαίσιο της αξιολόγησης εντόπισε ορισμένες μεσοπρόθεσμες ευπάθειες σε οκτώ χώρες ως εν δυνάμει πηγή συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα με ενδεχόμενες σοβαρές αρνητικές συνέπειες για την πραγματική οικονομία.
- (3) Στην αξιολόγηση του ΕΣΣΚ όσον αφορά τις ευπάθειες στο Λουξεμβούργο υπογραμμίζονται τα ακόλουθα:
  - α) Οι τιμές των οικιστικών ακινήτων στο Λουξεμβούργο αυξάνονται σταθερά εδώ και αρκετό καιρό. Σήμερα βρίσκονται σε ιστορικά υψηλά επίπεδα και αυξάνονται σε σχέση τόσο με το εισόδημα όσο και με τα μισθώματα. Οι εν λόγω εξελίξεις στις τιμές διατηρήθηκαν λόγω μιας διαρθρωτικής ανισορροπίας μεταξύ της ισχυρής ζήτησης κατοικιών την οποία τροφοδότησαν, μεταξύ άλλων, τόσο δημογραφικοί παράγοντες όσο και κίνητρα πολιτικής, και περιορισμών στη διαθεσιμότητα κατοικιών από την πλευρά της προσφοράς.
  - β) Οι αυξανόμενες τιμές των οικιστικών ακινήτων θα μπορούσαν να αλληλεπιδράσουν με τις ευπάθειες που σχετίζονται με τη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών και να οδηγήσουν σε περαιτέρω αύξηση της συνολικής δανειακής επιβάρυνσης και του ποσοστού των ευπαθών νοικοκυριών. Η ενυπόθηκη πίστη έχει αυξηθεί ραγδαία τα τελευταία χρόνια και το επίπεδο του χρέους από ενυπόθηκα δάνεια είναι υψηλό σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών του Λουξεμβούργου. Επιπλέον, καθώς τα ενυπόθηκα δάνεια τείνουν να έχουν κυμαινόμενα επιτόκια τα νοικοκυριά έχουν κάποια έκθεση σε επιτοκιακό κίνδυνο. Κατά μέσο όρο οι δείκτες δανείου προς αξία και εξυπηρέτησης χρέους προς εισόδημα στο Λουξεμβούργο είναι μετρίου επιπέδου και μπορούν να λειτουργούν ως παράγοντας μετριασμού των ζημιών του χρηματοπιστωτικού συστήματος σε περίπτωση εκδήλωσης ευπαθειών. Ωστόσο, η κατανομή αυτών των δεικτών για τα νέα και τα υφιστάμενα ενυπόθηκα δάνεια υποδηλώνει την ύπαρξη ενός αισθητού ποσοστού ενυπόθηκων οφειλετών με υψηλό χρέος και υψηλό κόστος εξυπηρέτησής του σε σχέση με το εισόδημα.
  - γ) Οι ευπάθειες στον τομέα των νοικοκυριών στο Λουξεμβούργο, σε συνδυασμό με τις ήδη αυξημένες και έντονα αυξανόμενες τιμές των ακινήτων, εκθέτουν την πραγματική οικονομία σε κινδύνους χρηματοπιστωτικής σταθερότητας. Σε περίπτωση οικονομικής ή χρηματοπιστωτικής ανατάραξης, όπως είναι η αύξηση της ανεργίας ή/και η μείωση του ρυθμού αύξησης των εισοδημάτων τους ή των τιμών των οικιστικών ακινήτων, ενδέχεται για τα νοικοκυριά με υψηλά επίπεδα χρέους να καταστεί δυσχερέστερη η εξυπηρέτηση των χρεών τους και να αυξηθούν οι περιπτώσεις μη πληρωμής ενυπόθηκων δανείων με αποτέλεσμα την άμεση απώλεια πιστώσεων για τις τράπεζες, ιδίως σε περίπτωση ταυτόχρονης πτώσης των τιμών των οικιστικών ακινήτων. Επίσης, σε περίπτωση που όντως υλοποιηθεί κάποιο δυσμενές σενάριο όσον αφορά την οικονομία, οι συναφείς αρνητικές συνέπειες στο εισόδημα και τον πλούτο των νοικοκυριών ενδέχεται να ενδυναμώσουν τις αρχικές αναταράξεις, ενισχύοντας περαιτέρω τις αρνητικές άμεσες και έμμεσες συνέπειες στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα (εάν π.χ. τα νοικοκυριά αναγκαστούν να μειώσουν την κατανάλωση προκειμένου να εξυπηρετήσουν τα στεγαστικά τους δάνεια). Το πρόβλημα αυτό θα μπορούσε να επιταχίει αν συνεχιστεί η τάση αύξησης του χρέους των νοικοκυριών στο Λουξεμβούργο. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι τα λουξεμβουργιανά νοικοκυριά έχουν επίσης υψηλά επίπεδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, αν και μειούμενα σε σχέση με το χρέος, που θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ως παράγοντας μετριασμού σε περίπτωση ανατάραξης, εφόσον τα νοικοκυριά είναι πρόθυμα και μπορούν να χρησιμοποιήσουν αυτές τις πηγές πλούτου.

<sup>(1)</sup> ΕΕ L 331 της 15.12.2010, σ. 1.

- δ) Το ΕΣΣΚ λαμβάνει υπόψη τα μέτρα που εφαρμόζονται από τις αρχές του Λουξεμβούργου σε σχέση με οικιστικά ακίνητα. Τα μέτρα που εφαρμόστηκαν ως τώρα εστιάζουν στην ενίσχυση της ανθεκτικότητας του τραπεζικού τομέα μέσω της αύξησης των συντελεστών στάθμισης των ενυπόθηκων δανείων με υψηλούς δείκτες δανείου προς αξία και της εφαρμογής κεφαλαιακών αποθεμάτων ασφαλείας τόσο στο σύνολο του τραπεζικού τομέα όσο και στα συστημικά σημαντικά ιδρύματα. Κατά μέσο όρο οι τράπεζες στο Λουξεμβούργο είναι καλά κεφαλαιοποιημένες και έχουν σχετικά χαμηλή έκθεση στα οικιστικά ακίνητα. Με δεδομένα αυτά τα μέτρα πολιτικής, οι άμεσοι κίνδυνοι για το τραπεζικό σύστημα που σχετίζονται με τις ευπάθειες του τομέα των οικιστικών ακινήτων φαίνονται προς το παρόν περιορισμένοι.
- ε) Πέραν της εφαρμογής μικροπροληπτικών μέτρων που σκοπό έχουν να υποχρεώσουν τις τράπεζες να διαθέτουν κατάλληλη εσωτερική διακυβέρνηση και πολιτικές σε σχέση με την αγορά ενυπόθηκων δανείων, δεν έχουν εφαρμοστεί μακροπροληπτικά μέτρα για να μειωθούν οι ευπάθειες που συνδέονται με το ενδεχόμενο αρνητικής αλληλεπίδρασης μεταξύ της δανειακής επιβάρυνσης των νοικοκυριών και της δυναμικής των τιμών των οικιστικών ακινήτων. Για τον λόγο αυτόν, οι πολιτικές που εφαρμόζονται από τις αρχές του Λουξεμβούργου ενδεχομένως να μην είναι κατάλληλες για την πλήρη αντιμετώπιση των ευπαθειών που εντοπίστηκαν,

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ:

Στον τομέα των οικιστικών ακινήτων του Λουξεμβούργου το ΕΣΣΚ εντόπισε μεσοπρόθεσμες ευπάθειες ως εν δυνάμει πηγή συστημικού κινδύνου για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα με ενδεχόμενες σοβαρές αρνητικές συνέπειες για την πραγματική οικονομία. Από άποψη μακροπροληπτικής εποπτείας, το ΕΣΣΚ θεωρεί ως κύριες ευπάθειες τις υψηλές τιμές των οικιστικών ακινήτων σε συνδυασμό με τη διαρκώς αυξανόμενη δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών.

Φρανκφούρτη, 22 Σεπτεμβρίου 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Επικεφαλής της Γραμματείας του ΕΣΣΚ

Για λογαριασμό του γενικού συμβουλίου του ΕΣΣΚ

---